

Le contexte :

Le projet se situe sur la commune de Chaumes en Retz, au Bourg de la Sicaudais.
 Dans le cadre de la réalisation du lotissement, **le projet prévoit la réalisation de 13 lots destinés à la maison individuelle plus 1 macro-lot dédié au logement locatif social pour la création de 5 logements intermédiaires maximum sur une surface totale de terrain de 8 463 m².**

Le terrain est classé dans la zone 1AU au PLU du territoire d'Arthon en Retz approuvé le 19.06.2017. Le terrain fait partie d'une OAP ayant fait l'objet d'une modification simplifiée du PLU approuvée le 09.11.2021, qui définit les principes d'aménagement préconisés sur ce secteur à urbaniser. Il est entre autre prévu un accès principal depuis la route de Vue RD 58 (situé en agglomération) avec la création d'une voie intérieure de desserte permettant de travailler à terme la liaison avec la place sainte Victoire et aussi de desservir la zone 2 AU qui se situe au Sud-Est de notre terrain et qui fait partie aussi de l'OAP. Il est prévu par ailleurs la réalisation de 15 logements à l'ha et la création de 25 % de logements sociaux.

Le terrain est actuellement un espace enherbé délimité par des haies plantées de sujets de taille diverses qui doivent participer à la qualité du site. Il est prévu le maintien de 4 arbres dans le cadre du projet suivant les arbres référencés sur le plan topographique existant PA3.

Nous avons donc au Nord-Ouest une limite parcellaire avec la RD 58 qui englobe une parcelle construite. Au Nord-Est, la limite du futur lotissement est marquée par une clôture grillagée et une haie plantée appartenant à des parcelles construites. Au Sud-Est, la limite du terrain est marquée par une haie plantée et donne sur un espace agricole. Enfin au Sud-Ouest, le terrain est séparé de la parcelle voisine par une haie plantée. Cette parcelle voisine est enherbée. Nous observons un terrain en pente du sud vers le nord.

Le Projet :

Le lotissement est accessible depuis la route de Vue à l'entrée du Bourg de la Sicaudais sur la commune de Chaumes en Retz.

La viabilisation des **14 lots** destinés à **18 logements maximum** sera réalisée suivant un programme de travaux permettant l'alimentation en eau, en électricité et en télécom (cf PA8). Il se présente **14** lots pour 8 463 m² de terrain global soit **21.27** logements à l'ha. Nous avons **1 macro-lot A1** pour le logement locatif social avec **5 logements maximum**, soit **27.77 %** de logement social sur l'opération. Les lots **A2 à B5** sont en accession libre.

Un réseau d'eaux usées sera créé au niveau de la voie de desserte interne relié au réseau public pour récupérer les EU des différentes parcelles viabilisées. Il est prévu par ailleurs suivant l'étude hydraulique du dossier, la mise en place d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales ainsi qu'une capacité de récupération des eaux pluviales sur l'espace public avec un système de régulation des eaux pluviales avant rejet dans le périmètre extérieur au lotissement. **Un réseau d'eau potable sera réalisé depuis la route de Vue et desservira tout le lotissement et permettra une adduction en eau suffisante pour les besoins en terme d'incendie. A cet effet, un poteau incendie à l'entrée du lotissement sera posé.**

La voie interne dessert **14 lots (d'A1 à B5)**. Le macro-lot A1 sera accessible aussi depuis la route de Vue dans le cas de la réalisation d'un maximum de 5 logements intermédiaires afin de faciliter l'organisation interne du macro-lot. La desserte interne faisant une largeur de 6 m sera utilisable dans les deux sens de circulation et sera soumise à une vitesse maximum de 20 km/h soit un espace partagé par véhicule, cycle et piéton. **Le revêtement de la chaussée sera en enrobé noir.** Un aménagement spécifique sera réalisé pour l'entrée du lotissement depuis la route de Vue. Il est prévu la réalisation d'une petite aire de répurgation pour les lots **B4 et B5** au niveau de la palette de retournement faisant un rayon de 8 m dans le lotissement afin que les services de la gestion des déchets puissent faire demi-tour et ainsi ramasser les poubelles de tous les lots. Il est prévu l'aménagement de 10 places de parking **en surface drainante** (5 places pour le social et 5 places pour visiteurs) ainsi que l'aménagement d'espace vert côté Sud-Est du lotissement au niveau des lots **B4 et B5**. Il est aussi prévu de traiter l'allée piétonne (liaison

souple) sur la limite Sud-Ouest du lotissement en revêtement sablé d'une largeur de 4m00. Il permettra un accès au bassin d'orage pour d'éventuels entretiens.

Un traitement des limites du macro-lot A1 sur l'espace public sera réalisé pour la qualité urbaine de ce nouveau lieu résidentiel à la charge du bailleur social. En effet, il est prévu la réalisation d'un muret d'une hauteur de 80 cm de haut en parpaing enduit des deux côtés et complété d'une haie végétale à l'intérieur des parcelles. Enfin, sur la limite Est des parcelles B1 – B2 – B3 – B5 sera imposé en cas de réalisation d'une clôture, une clôture d'une hauteur de 1m80 en treillis soudé avec un ral 6005. Cette dernière sera doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Certains arbres figurant sur le PA3 et le PA2 dans le périmètre du lotissement seront préservés sauf 5 qui seront supprimés suivant l'indication sur les pièces graphiques. (cf PA2 – PA3 – PA4 pour arbre supprimé et préservé). A cet effet des marges de recul et zones non constructibles sont définies dans le PA 4 – PA 9 et PA 10 pour protéger les arbres **existants maintenus et les arbres supprimés seront compensés dans l'espace vert maintenu à la place de la bâche incendie supprimée.**

Afin de garantir l'urbanisation future des parcelles limitrophes et qui se situent dans le périmètre de l'OAP, les réseaux nécessaires à la viabilisation de ces futures parcelles seront amenés en limite du lotissement de la Sicaudais Nord pour le développement vers le prolongement de la zone 1AU et la zone 2AU.

TABLEAU DES SURFACES – DESTINATION ET REPARTITION LOTISSEMENT LA SICAUDAIS NORD				
SURFACE TOTALE		8 463 m²		
SURFACES CESSIBLES		6 105 m²		
Lots pour le locatif social	Lot A1	601 m²	SP max	500 m²
	Lot A2	318 m²	SP max	170 m²
	Lot A3	320 m²	SP max	170 m²
	Lot A4	323 m²	SP max	170 m²
Lots en libre accession	Lot A5	326 m²	SP max	170 m²
	Lot A6	373 m²	SP max	170 m²
	Lot A7	438 m²	SP max	225 m²
	Lot A8	439 m²	SP max	225 m²
	Lot A9	425 m²	SP max	225 m²
	Lot B1	445 m²	SP max	225 m²
	Lot B2	468 m²	SP max	225 m²
	Lot B3	491 m²	SP max	225 m²
	Lot B4	536 m²	SP max	300 m²
Lot B5	602 m²	SP max	300 m²	
SURFACES COMMUNES		2 358 m²		
	ESPACE VERT	360 m²		
	ESPACE VIA VERDE			
	ESPACE VIA VERDE PARKING	116 m²		
	SURFACE VOIRIE	Béton désactivé	0 m²	1 269 m²
		enrobé	1 269 m²	
	LIAISON SOUPLE	366 m² : revêtement sablé		
	ESPACE VERT BASSIN	247 m²		
*SP : Surface de Plancher / surfaces provisoires avant bornage géomètre définitif				